

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 luglio 2021, n. 1176

Comune di Roseto Valfortore (FG) - Regolamento per la definitiva sistemazione dei demani civici e riordino del Patrimonio Collettivo, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 09.10.2018.

L'Assessora all'Urbanistica, avv. Anna Grazia Maraschio, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica, propone quanto segue.

Vista:

- la Legge 16 giugno 1927, n. 1766 che disciplina l'accertamento e la liquidazione generale degli usi civici e di qualsiasi altro diritto di promiscuo godimento delle terre spettanti agli abitanti di un Comune, o di una frazione di un Comune, prevedendo la sistemazione delle terre provenienti dalla suddetta liquidazione e delle altre possedute da Comuni, Università, ed altre associazioni agrarie soggette all'esercizio di usi civici;

Visti:

- il R.D. 26 febbraio 1928, n. 332 con il quale è stato approvato il Regolamento di attuazione della L. n. 1766/1927 e sono stati definiti nel dettaglio gli istituti previsti dalla legge sul riordinamento degli usi civici ed i relativi procedimenti, ed in particolare ai sensi degli artt. 43 e 45 del R.D. n. 332/1928, i Comuni e le Associazioni agrarie sono tenuti alla formazione di Regolamenti disciplinanti l'utilizzo delle terre civiche, in armonia con la normativa di tutela forestale di cui al R.D. n. 3267/1923 e tenendo conto degli usi riconosciuti, del numero di utenti e delle utilità ricavabili da pascoli e boschi;
- il D.P.R. 15 gennaio 1972 n. 11 e il D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616 con i quali sono state trasferite alle Regioni le funzioni amministrative in materia di usi civici, già attribuite al Ministero dell'Agricoltura e Foreste ed al Commissariato per la liquidazione degli usi civici, le cui competenze sono state recepite dalla Regione Puglia con L. R. 28 gennaio 1998, n. 7, oggetto di successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 8 della predetta L.R. n. 7/1998, che ha previsto l'approvazione da parte di un collegio di tre funzionari nominati dall'Ufficio demanio e patrimonio del giudizio di congruità del valore dei beni di uso civico per le alienazioni, per le concessioni a terzi e per le permuta e l'accertamento delle migliorie per l'affrancazione dei canoni enfiteutici.

Premesso:

- con nota prot. n. 5353 del 12.10.2018 il Comune di Roseto Valfortore ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 09.10.2018, ad oggetto "*Regolamento per la definitiva sistemazione dei Demani Civici e riordino del Patrimonio Collettivo. Approvazione*", comprensiva dell'allegato Regolamento per la definitiva sistemazione dei demani civici in agro di Roseto Valfortore.
- il Consiglio Comunale di Roseto Valfortore con la predetta deliberazione ha avviato la procedura per l'approvazione regionale, previa acquisizione del giudizio di congruità del valore dei beni di uso civico da parte del collegio ex art. 8 L.R. n. 7/1998, del predetto Regolamento per la sistemazione del demanio civico, al fine di dare attuazione alle diverse norme di riferimento per riconoscere i diritti acquisiti sulle terre di uso civico dalla popolazione residente in Roseto Valfortore, nonché provvedere al riordino del patrimonio collettivo e salvaguardare, mediante eventuali reintegre demaniali, le terre meritevoli di conservazione per ragioni di tutela ambientale e paesaggistica;
- il Regolamento di cui sopra disciplina i procedimenti amministrativi relativi alle affrancazioni dei terreni legittimati, i procedimenti amministrativi da seguire per le alienazioni delle terre civiche previa sdemanializzazione delle terre interessate, con specificazione della normativa di riferimento per l'utilizzo delle somme ricavate dai predetti procedimenti, nonché la determinazione del valore di alienazione delle terre civiche, per il quale è necessario acquisire il giudizio di congruità dal collegio nominato ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 7/1998, e relativi abbattimenti;
- con nota prot. n. 10636 del 26.11.2018, il competente Servizio regionale ha chiesto il giudizio di congruità

del valore dei beni di uso civico al collegio nominato ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 7/1998, il quale si è espresso con verbale n. 3 del 27.03.2019, inviato con nota prot. n. 11171 del 23.05.2019 ed acquisito al prot. n. 5187 del 29.05.2019, come di seguito riportato:

“ omissis ...;

1. per le aree appartenenti al Demanio Libero che hanno già mutato la originaria destinazione silvo-pastorale per le quali viene chiesta l'alienazione in sanatoria previo mutamento di destinazione d'uso delle aree compromesse, il valore è stato fissato pari a quello di mercato;
 2. per le aree per le quali viene chiesta l'affrancazione del canone (casi di cui al punto 2 dell'art. 2 del regolamento), il calcolo della stessa affrancazione è pari a venti volte il canone di legittimazione, rivalutato all'attualità e maggiorato degli interessi legali relativi agli ultimi cinque anni. Per l'aggiornamento dei canoni di legittimazione dovrà essere applicato il coefficiente ISTAT;
 3. per le terre civiche di cui al punto 3 dell'art. 2 del regolamento, il capitale di affrancazione è determinato facendo riferimento al reddito dominicale, l'importo per l'affrancazione è pari a quindici volte l'ammontare del R.D. maggiorato degli interessi legali degli ultimi cinque anni;
 4. per le aree occupate da fabbricati e per le aree tipizzate dagli strumenti urbanistici (diverse dalle zone agricole), si deve tener conto dell'incremento di valore per l'utilizzazione edilizia del terreno, il valore di affrancazione va identificato con quello base determinato ai fini IMU per i suoli edificabili;
 5. per le aree occupate da fabbricati e per le aree tipizzate dagli strumenti urbanistici (diverse dalle zone agricole), il valore di alienazione è stato identificato con quello base determinato ai fini IMU per i suoli edificabili;
 6. per i terreni con destinazione agricola, il valore dell'alienazione per i terreni concessi in fitto è identificato dal V.A.M. (Valore Agricolo Medio), così come fissato dalla Commissione Provinciale di Foggia, e aggiornato all'attualità;
 7. per i terreni ad uso civico che i cittadini non intendono avvalersi della facoltà di chiedere l'affrancazione dei canoni o che non intendono avvalersi del diritto all'acquisto delle terre sdemanializzate, si dovrà corrispondere un canone annuo il cui importo verrà determinato dall'Ufficio usi civici nei modi di legge rivalutato all'attualità. Il canone annuo non potrà mai essere inferiore a quello individuato a mezzo Valore Agricolo Medio, così come fissato dalla Commissione Provinciale di Foggia, rivalutato all'attualità;
 8. per i terreni già concessi in fitto si deve provvedere all'aggiornamento dei canoni;
- RITENUTO che i valori stimati, risultano in linea con la volontà del Consiglio Comunale, esprime parere favorevole di congruità in ordine alla determinazione dei valori applicabili sulle aree gravate da uso civico. Le riduzioni del prezzo e il computo dei canoni pregressi non rientrano nella competenza di questa Commissione”.

Ritenuto che:

- dall'esame del Regolamento di cui alla Deliberazione di C.C. n. 27/2018, risulta che lo stesso, per le motivazioni di seguito riportate, necessita di prescrizioni nei seguenti punti:
 - in ordine all' "art. 3.3 - Alienazione terreni concessi in fitto" e all'"art. 3.3.3 - Alienazione di terreni per l'utilizzabilità edilizia" del Regolamento, al fine di tener conto delle costruzioni o trasformazioni edilizie effettuate in aree agricole, ma con destinazioni d'uso differenti da quello agrario, risulta necessario prescrivere che per la determinazione del valore delle aree oggetto di alienazione, si dovrà, a prescindere dalla tipizzazione urbanistica delle aree, tener conto degli aumenti di valore derivanti dall'utilizzo o trasformazione del terreno a fini diversi da quello agricolo, compresi anche impianti di energie rinnovabili o attività estrattive; in tali casi l'aumento di valore sarà determinato in base ai correnti valori di mercato delle rispettive tipologie”;
 - in ordine all' "Art. 3.1.3 – Abbattimenti sul prezzo di alienazione”, con riferimento al secondo periodo che recita “Gli abbattimenti, come sopra determinati, sono tra loro cumulabili ai sensi dell'art. 2 comma 3 L.R. 7/98.”, nonché all'analoga disposizione prevista al secondo periodo dell' "Art. 3.3.1 – Abbattimenti sul prezzo di alienazione” riferito ai terreni concessi in fitto, occorre prescrivere che la misura massima

degli abbattimenti, in ogni caso, deve essere contenuta entro il limite di quanto previsto dall'art. 11, comma 3, della L.R. n. 17/1999, il quale, applicando il prevalente criterio interpretativo logico-sistematico su quello letterale, deve ragionevolmente intendersi disporre che la riduzione applicabile al prezzo di stima non può eccedere il terzo del valore venale attuale dell'area. Ciò in quanto, interpretando il sopra richiamato comma 3 alla lettera, nel senso di poter applicare riduzioni non inferiori ad un terzo del valore venale dell'area, si porrebbe ad applicazioni incoerenti con la normativa di settore con riduzioni che potrebbero anche azzerare il prezzo di alienazione. Conclusione, questa, in aperto contrasto con l'esigenza, a più riprese richiamata dalla normativa vigente, che venga corrisposto un giusto ristoro in valore economico alla collettività per la sottrazione di terre civiche.

Ritenuto, altresì, che:

- dall'esame del Regolamento contenuto nella Deliberazione di C.C. n. 27/2018, risulta che lo stesso, per le motivazioni di seguito riportate, va emendato nei seguenti punti:
 - all'art. "3.1.1 – Accertamento del diritto" il primo ed il secondo periodo così recitano:
"L'accertamento del diritto all'acquisto da parte dell'occupatore, si esplica con riscontro dei requisiti di cui all'art. 9 della legge n. 1766/1927, e consistono nel verificare se:
 - *Il fondo è stato oggetto di sostanziali e permanenti migliorie;*
 - *La zona occupata non interrompe la continuità dei restanti terreni demaniali;*
 - *L'occupazione duri almeno da 10 (dieci) anni.*

I requisiti di cui sopra non trovano applicazione nel caso di aree inserite nelle zone urbanistiche suscettibili di edificazione programmata, intese nella loro globalità (area edificabile, area di interesse generale, aree per attività produttive, ed altro)."

Poiché con il sopra riportato periodo si dispone una deroga alla legge fondamentale sugli usi civici, deroga non consentita in quanto non può un regolamento comunale derogare alla legge che è fonte sovraordinata, detto secondo periodo non può essere approvato e va soppresso;

Dato atto che:

- le operazioni di aggiornamento dei dati e dei canoni, enfiteutici o di natura enfiteutica, sono delegate ai comuni ai sensi dell'art. 2, comma 2-quater, della L.R. n. 7/1998, nonché ai sensi dell'art. 54, comma 3, della L.R. n. 14/2004;
- l'approvazione regionale del Regolamento in oggetto si riferisce esclusivamente alla parte relativa alle alienazioni, essendo le operazioni di affrancazione dei canoni delegate ai comuni ai sensi dei sopra citati art. 2 della L.R. n. 7/1998 ed art. 54 della L.R. n. 14/2004;

Vista la Legge 16 giugno 1927, n. 1766;

Visto il R.D. 26 febbraio 1928, n. 332;

Vista la Legge Regionale n. 7/1998;

RITENUTO CHE, alla luce delle risultanze istruttorie di cui sopra, tenuto conto del parere espresso dal collegio ex art. 8, L.R. n. 7/1998 per la stima dei suoli da alienare, in base alla richiesta dell'Amministrazione Comunale di Roseto Valfortore, sussistano i presupposti di fatto e di diritto per il rilascio del provvedimento di approvazione, ai sensi dell'art. 43 del R.D. n. 332/1928, con le prescrizioni e soppressioni sopra enunciate, del "Regolamento per la definitiva sistemazione dei demani civici e riordino del Patrimonio Collettivo", adottato con la deliberazione di C.C. n. 27/2018, fermo restando che i proventi derivanti dalla gestione restano vincolati e potranno essere utilizzati dal Comune per la valorizzazione del demanio civico o per la realizzazione di opere permanenti nell'interesse della popolazione, dietro espressa autorizzazione da parte della competente Sezione regionale.

Garanzie di riservatezza

"La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie

previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE”.

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessora all'Urbanistica relatrice, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'articolo 4, comma 4, lettera d) della L.R. 7/1997 propone alla Giunta:

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessora all'Urbanistica, nelle premesse riportata;
2. **DI APPROVARE** il *“Regolamento per la definitiva sistemazione dei demani civici e riordino del Patrimonio Collettivo”* approvato dal Comune di Roseto Valfortore con deliberazione di C.C. n. 27 del 09.10.2018, ai sensi dell'art. 43 del R.D. n. 332/1928, con le seguenti prescrizioni:
 - in ordine all' *“art. 3.3 - Alienazione terreni concessi in fitto”* e all' *“art. 3.3.3 - Alienazione di terreni per l'utilizzabilità edilizia”*, per la determinazione del valore delle aree oggetto di alienazione, si dovrà, a prescindere dalla tipizzazione urbanistica delle aree, tener conto degli aumenti di valore derivanti dall'utilizzo o trasformazione del terreno a fini diversi da quello agricolo, compresi anche impianti di energie rinnovabili o attività estrattive; in tali casi l'aumento di valore sarà determinato in base ai correnti valori di mercato delle rispettive tipologie;
 - in ordine all'applicazione dell' *“Art. 3.1.3 - Abbattimenti per alienazione”* e all' *“Art. 3.3.1 - Abbattimenti sul prezzo di alienazione”*, in merito alla determinazione degli abbattimenti del prezzo di stima, la misura massima degli stessi, in ogni caso, deve essere contenuta entro il limite di quanto previsto dall'art. 11, comma 3, della L.R. n. 17/1999, il quale, applicando il prevalente criterio interpretativo logico-sistematico su quello letterale, deve ragionevolmente intendersi nel senso che la riduzione applicabile al prezzo di stima non può eccedere il terzo del valore venale attuale dell'area;
3. **DI NON APPROVARE**, per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente trascritte, le parti del *“Regolamento per la definitiva sistemazione dei demani civici e riordino del Patrimonio Collettivo”*, che dovranno intendersi pertanto soppresse, come di seguito riportato:
 - il secondo periodo dell' *“Art. 3.1.1 - Accertamento del diritto”*, che recita: *“I requisiti di cui sopra non trovano applicazione nel caso di aree inserite nelle zone urbanistiche suscettibili di edificazione programmata, intese nella loro globalità (area edificabile, area di interesse generale, aree per attività produttive, ed altro)”*;
4. **DI DISPORRE** che le somme che saranno introitate dalla gestione delle terre civiche restino vincolate in apposito capitolo di bilancio, ai fini di successiva utilizzazione per investimenti che determinino la valorizzazione del residuo demanio civico, ai sensi dall'art. 9, comma 1, della L.R. n. 7/1998, o comunque per opere di generale interesse della popolazione, ai sensi dall'art. 24 della legge n. 1766/1927, dietro espressa autorizzazione da parte della competente Sezione regionale;
5. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale;
6. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente provvedimento al Sindaco del Comune di Roseto Valfortore (FG), per gli ulteriori adempimenti di competenza.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa regionale, nazionale ed europea e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

Il Responsabile P.O. Usi Civici

(Arch. Giuseppe D'ARIENZO)

Il Dirigente del Servizio

(Dott.ssa Giovanna LABATE)

Il Dirigente della Sezione

(Dott. Giuseppe MAESTRI)

Il Direttore, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22, NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di D.G.R.

***Il Direttore del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio e Qualità urbana"
(Ing. Paolo Francesco GAROFOLI)***

***L'Assessora proponente
(Avv. Anna Grazia MARASCHIO)***

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessora all'Urbanistica;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;

A voti unanimi espressi nei modi di legge:

DELIBERA

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessora all'Urbanistica, nelle premesse riportata;
2. **DI APPROVARE** il "*Regolamento per la definitiva sistemazione dei demani civici e riordino del Patrimonio Collettivo*" approvato dal Comune di Roseto Valfortore con deliberazione di C.C. n. 27 del 09.10.2018, ai sensi dell'art. 43 del R.D. n. 332/1928, con le seguenti prescrizioni:
 - in ordine all' "*art. 3.3 - Alienazione terreni concessi in fitto*" e all' "*art. 3.3.3 - Alienazione di terreni per l'utilizzabilità edilizia*", per la determinazione del valore delle aree oggetto di alienazione, si dovrà, a prescindere dalla tipizzazione urbanistica delle aree, tener conto degli aumenti di valore derivanti dall'utilizzo o trasformazione del terreno a fini diversi da quello agricolo, compresi anche impianti di energie rinnovabili o attività estrattive; in tali casi l'aumento di valore sarà determinato in base ai correnti valori di mercato delle rispettive tipologie;
 - in ordine all'applicazione dell' "*Art. 3.1.3 - Abbattimenti per alienazione*" e all' "*Art. 3.3.1 - Abbattimenti sul prezzo di alienazione*", in merito alla determinazione degli abbattimenti del prezzo di stima, la misura massima degli stessi, in ogni caso, deve essere contenuta entro il limite di quanto previsto dall'art. 11, comma 3, della L.R. n. 17/1999, il quale, applicando il prevalente criterio interpretativo logico-sistematico su quello letterale, deve ragionevolmente intendersi nel senso che la riduzione applicabile al prezzo di stima non può eccedere il terzo del valore venale attuale dell'area;
3. **DI NON APPROVARE**, per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente trascritte, le parti del "*Regolamento per la definitiva sistemazione dei demani civici e riordino del Patrimonio Collettivo*", che dovranno intendersi pertanto soppresse, come di seguito riportato:
 - il secondo periodo dell' "*Art. 3.1.1 - Accertamento del diritto*", che recita: "*I requisiti di cui sopra non trovano applicazione nel caso di aree inserite nelle zone urbanistiche suscettibili di edificazione*"

programmata, intese nella loro globalità (area edificabile, area di interesse generale, aree per attività produttive, ed altro)";

4. **DI DISPORRE** che le somme che saranno introitate dalla gestione delle terre civiche restino vincolate in apposito capitolo di bilancio, ai fini di successiva utilizzazione per investimenti che determinino la valorizzazione del residuo demanio civico, ai sensi dall'art. 9, comma 1, della L.R. n. 7/1998, o comunque per opere di generale interesse della popolazione, ai sensi dall'art. 24 della legge n. 1766/1927, dietro espressa autorizzazione da parte della competente Sezione regionale;
5. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale;
6. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente provvedimento al Sindaco del Comune di Roseto Valfortore (FG), per gli ulteriori adempimenti di competenza.

IL SEGRETARIO GENERALE DELLA GIUNTA
GIOVANNI CAMPOBASSO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
RAFFAELE PIEMONTESE